

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 16 octobre 2023**

**Délibération n° CP-2023-2706**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Approbation du dossier de réalisation - Convention financière à passer entre la Ville de Cailloux-sur-Fontaines, la société par actions simplifiée (SAS) Coeur Cailloux aménagement et la Métropole de Lyon - Approbation du projet de programme des équipements publics (PEP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

**Rapporteur** : Madame Béatrice Vessiller

**Président** : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 29 septembre 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jean-Claude Ray

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, Mme Chadier, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Duvivier Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Charmot (pouvoir à Mme Sarselli), Mme Crespy (pouvoir à M. Seguin), Mme Dehan (pouvoir à M. Ray), M. Marion (pouvoir à Mme Brunel), Mme Vacher (pouvoir à Mme Khelifi).

**Commission permanente du 16 octobre 2023****Délibération n° CP-2023-2706**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) : Cailloux-sur-Fontaines

Objet : Zone d'aménagement concerté (ZAC) du Favret - Approbation du dossier de réalisation - Convention financière à passer entre la Ville de Cailloux-sur-Fontaines, la société par actions simplifiée (SAS) Coeur Cailloux aménagement et la Métropole de Lyon - Approbation du projet de programme des équipements publics (PEP)

Service : Délégation Urbanisme et mobilités - Direction Maîtrise d'ouvrage urbaine

La Commission permanente,

Vu le rapport du 27 septembre 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

L'opération d'aménagement de la ZAC du Favret sur la commune de Cailloux-sur-Fontaines fait partie de la programmation pluriannuelle des investissements 2021-2026, votée par le Conseil de la Métropole le 25 janvier 2021.

## **I - Contexte général**

### **1° - Une opportunité de développement d'ensemble en cœur de bourg**

Le bourg de Cailloux-sur-Fontaines s'est principalement développé par des opérations d'habitat de type pavillonnaire en périphérie de son centre-village. Cette urbanisation n'a pas permis de répondre aux besoins locaux en matière de diversification de l'offre de logements, de développement d'équipements publics de superstructures, et de commerces. Le territoire souffre ainsi :

- de la faible proportion spatiale du centre-bourg, qui ne joue pas son rôle de polarité dans une commune très étendue,

- d'une capacité d'accueil de certains équipements publics ainsi qu'une offre commerciale qui ne répondent pas de manière satisfaisante aux besoins locaux et sont éloignés des quartiers périphériques, tout en étant peu accessibles autrement qu'en voiture.

Le site du Favret, d'une superficie d'environ 6,3 ha, est situé en centre-bourg et à proximité directe de la petite polarité existante. S'il comprend en son sein la Mairie, l'actuel groupe scolaire, un café-restaurant ainsi que quelques bâtiments situés le long des axes existants, la majeure partie du périmètre de l'opération n'est pas bâtie et est constituée de prairies, de cultures et d'anciens vergers.

Cette emprise en cœur de bourg apparaît donc comme un important gisement foncier permettant de répondre aux besoins de développement de la commune de Cailloux-sur-Fontaines, à travers la mise en œuvre d'un projet urbain d'ensemble.

## **2° - Les objectifs de l'opération**

L'ensemble des études menées en amont a permis de mettre en évidence l'intérêt de mener cette opération à travers un périmètre de ZAC. Cette procédure permet en effet de garantir la mise en œuvre d'un projet de développement de centre-bourg dans les conditions de qualité urbaine, paysagère et environnementale souhaitées par la Métropole et la Commune de Cailloux-sur-Fontaines.

Le périmètre de la ZAC est délimité :

- au nord, par l'avenue du 11 Novembre 1918,
- à l'ouest, par la route de Noailleux,
- au sud, par le cimetière communal,
- à l'est, par la route du Caillou.

L'aménagement de la ZAC du Favret poursuit les grands objectifs suivants :

### **a) - Concernant l'habitat**

Il s'agit d'encadrer la production de logements à proximité des commerces et services, en proposant une offre diversifiée et abordable, pour favoriser le parcours résidentiel dans la commune :

- en offrant des formes d'habitat variées, de l'individuel au collectif, permettant de répondre à l'ensemble des besoins et des demandes résidentielles,
- en développant une offre locative sociale et une offre d'accession abordable et encadrée, notamment à travers le développement d'une offre en bail réel solidaire (BRS),
- en favorisant le parcours résidentiel sur la commune et en proposant une offre en adéquation avec les évolutions démographiques pour accueillir, notamment, des jeunes ménages et des personnes âgées au plus près de la polarité renforcée,
- en implantant en centre-bourg des zones d'habitat plus dense, où la densité est compensée par la qualité du cadre de vie, conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale,
- en s'appuyant sur les traces identitaires, le bâti existant, pour réussir la greffe du nouveau quartier.

### **b) - Concernant la dynamique locale, les équipements publics, les commerces et les services**

Il s'agit de conforter la centralité existante en valorisant le centre-bourg :

- en réalisant un espace public de centralité, qualitatif, apaisé et clairement identifié : la place de la Mairie,
- en créant un nouveau groupe scolaire de minimum 14 classes au cœur de la commune,
- en développant une véritable centralité commerciale de centre-bourg permettant une vie et une consommation locale,
- en développant des services bénéficiant aux résidents du Favret, mais également à l'ensemble des Cailloutains,
- en facilitant la lecture du cimetière et les liens avec l'église.

### **c) - Concernant la mobilité**

Il s'agit d'encadrer et structurer le développement du territoire, en prenant en compte les différents modes de déplacements, en créant un réseau viaire hiérarchisé :

- en créant une nouvelle voie structurante en cœur du nouveau quartier, dimensionnée pour accueillir la circulation des bus et ainsi apaiser l'avenue du 11 Novembre 1918,
- en apaisant les axes existants en modifiant les schémas de circulation et en mettant en place des cheminements piétons sécurisés dans des espaces actuellement non aménagés.

### **d) - Concernant le développement durable**

Il s'agit de s'appuyer sur les qualités paysagères du site en travaillant l'insertion du bâti dans la pente, en mettant en valeur les espaces végétalisés en interface avec le cimetière ainsi qu'en créant des infrastructures hydrauliques paysagères pour gérer globalement les eaux de ruissellement du quartier :

- en réalisant une opération d'aménagement de qualité avec une signature architecturale et paysagère, pour un projet d'ensemble cohérent et harmonieux, dans une démarche de projet certifié haute qualité environnementale aménagement,

- en portant des exigences fortes en matière environnementales pour l'aménagement et pour les futures constructions,
- en prenant en compte les caractéristiques et les contraintes du site et de l'environnement existant,
- en conservant et valorisant le patrimoine paysager et environnemental dont la trame est prégnante,
- en maintenant les grandes entités biologiques : ancien verger, cèdre, allée de platanes, etc., et en confortant les trames vertes et bleues,
- en mettant en place des modalités de gestion des eaux pluviales compatibles avec la faible perméabilité des sols dans un objectif de limiter les impacts des épisodes pluvieux sans accentuer les risques d'inondations en aval,
- en adaptant les modalités du chantier à la faune et à la flore présentes sur site.

## **II - Rappel des étapes réglementaires du projet**

Conformément aux articles L 122-1, R 122-2 et R 122-3 du code de l'environnement, le projet de création de la ZAC du Favret a été soumis à une décision de l'Autorité environnementale, après un examen au cas par cas, rendu le 2 novembre 2016. Le projet a été exempté de la réalisation d'une étude d'impact.

La Métropole a approuvé le bilan de la concertation préalable et le dossier de création de la ZAC du Favret, par délibération du Conseil n° 2018-2579 du 22 janvier 2018. Puis, elle en a attribué la concession d'aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia immobilier, par délibération du Conseil n° 2019-3814 du 30 septembre 2019. Le traité de concession a été signé le 10 mars 2020.

Conformément au traité de concession, les sociétés D2P et Maia immobilier ont créé une société dénommée SAS Cœur Cailloux aménagement en juin 2020, pour porter l'aménagement de la ZAC du Favret.

La substitution de la SAS Cœur Cailloux aménagement au groupement momentané d'entreprises formé par les sociétés D2P et Maia Immobilier, avec transfert à la SAS de l'ensemble des droits et obligations attachées audit traité, a été approuvée par délibération du Conseil n° 2021-0717 du 27 septembre 2021. L'avenant n° 1 au traité de concession, entérinant cette substitution, a été signé le 5 novembre 2021.

La mise en œuvre de la ZAC du Favret implique le recours à une procédure d'expropriation, nécessitant l'organisation d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet, et portant également sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H) de la Métropole. Au regard du travail d'approfondissement et des études techniques complémentaires réalisés depuis sa création en 2018, le projet a fait l'objet d'un examen au cas par cas relatif à la mise en compatibilité du PLU-H. L'autorité environnementale a rendu, le 30 septembre 2022, un avis ne sollicitant pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le dossier de DUP valant mise en compatibilité du PLU-H ainsi que le dossier d'enquête parcellaire ont donc été déposés à l'instruction le 6 avril 2023 auprès des services de l'État. Ils sont actuellement en cours d'instruction et devraient faire l'objet d'une enquête publique d'ici fin 2023.

## **III - Le programme global des constructions**

Au stade du dossier de réalisation, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC du Favret prévoit 20 176 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis comme suit :

- 18 446 m<sup>2</sup> de logements, soit environ 250 logements, dont environ 29 % de logements locatifs sociaux, 12 % en BRS et 59 % en accession libre,
- 1 730 m<sup>2</sup> de commerces de proximité et de services en pieds d'immeubles.

Il prévoit également 6 515 m<sup>2</sup> de foncier à destination d'équipement public pour la construction du nouveau groupe scolaire.

#### **IV - Le projet de PEP**

Le projet de PEP prévoit la création d'équipements d'infrastructures et de superstructures.

##### **1° - Équipements publics d'infrastructures**

Le projet d'espaces publics intègre la réalisation des équipements d'infrastructures inscrits dans le périmètre de la ZAC avec, notamment :

- la création et requalification des voiries et cheminements incluant les réseaux nécessaires au développement du quartier pour une surface globale d'environ 16 377m<sup>2</sup> (y compris espaces verts inclus dans le profil des voies),
- la création d'espaces publics paysagers nécessaires au développement du quartier, notamment la place de la Mairie pour une surface globale d'environ 3 325 m<sup>2</sup>,
- la création de 2 grandes figures paysagères structurantes du quartier : le parc du Verger et le bassin paysager d'entrée de ville, pour une surface globale d'environ 8 250 m<sup>2</sup> dont 1 015 m<sup>2</sup> de cheminements dans le parc du Verger.

Ces espaces présentent les caractéristiques suivantes :

##### **a) - La structure viaire**

Le projet prévoit la création d'une nouvelle structure viaire qui comprend tous les espaces circulés, véhicules motorisés et modes doux (piétons, cycles, etc.). Ces espaces sont généreusement plantés et facilement lisibles.

Le projet s'organise autour d'un axe structurant principal, véritable épine dorsale qui dessert l'ensemble du projet en reliant la rue Francisque Darcioux à la route du Caillou. Cette voie nouvelle vient compléter le réseau viaire du centre-bourg et est dimensionnée pour permettre la circulation des bus.

Le réseau de voiries est très hiérarchisé et exprime, par ses typologies variées, les usages possibles et le degré de mixité des fonctions. Ainsi, sur l'axe principal de circulations, les pistes cyclables et les trottoirs sont bien séparés du flux des véhicules, alors que les petites rues sont étudiées dans l'esprit des zones 30 où le partage de l'espace public est moins clairement délimité entre les différents usagers.

Des venelles dédiées aux modes doux complètent le dispositif et constituent un réseau spécifique qui parcourt le quartier et assure la connexion entre le nord et le sud de la voie nouvelle.

##### **b) - Les espaces publics paysagers**

Tout aménagement, construit ou paysager, s'intégrera dans une trame végétale prédéfinie et sera le relais de la diffusion de la biodiversité dans toute la ZAC du Favret. À ce titre, le parc du Verger, espace nature d'environ 6 800 m<sup>2</sup>, offrira à l'ensemble des Cailloutains un espace représentatif du patrimoine végétal local.

Les bâtiments seront positionnés entre les espaces végétalisés et les voiries pour ouvrir des porosités visuelles et végétales. Certains espaces ont un rôle technique, notamment dans la gestion des eaux pluviales à l'instar de la noue et du bassin qui jouent un rôle de rétention.

Parmi ces espaces, la requalification des voiries existantes et réseaux, notamment sur le secteur de la place de la Mairie, participe également à la vision d'un projet d'ensemble.

##### **c) - Les réseaux humides et secs**

L'ensemble des réseaux nécessaires à l'alimentation des futurs bâtiments sera mis en place sous les espaces publics. Les projets de construction pourront ainsi se raccorder à proximité immédiate de leur parcelle.

Les eaux pluviales seront intégralement infiltrées sur les secteurs à perméabilité favorable. Sur les autres secteurs, les eaux pluviales seront collectées par un réseau neuf séparatif, puis prétraitées et écrêtées par rétention, dans des noues et dans le bassin paysager situé en contrebas du site, complétés par des ouvrages enterrés. Selon les cas, elles seront finalement rejetées dans le réseau d'eaux pluviales métropolitain présent ou dans un futur réseau séparatif en cours d'étude.

Concernant les eaux usées, l'eau potable et le réseau de télécommunications, les réseaux seront créés sous les voiries nouvelles avec un raccordement aux réseaux existants.

Concernant le réseau électrique, une convention signée avec Enedis a permis d'évaluer les besoins en alimentation de l'opération. Au-delà du renforcement de réseau qui sera réalisé hors ZAC par Enedis, la ZAC du Favret hébergera 4 transformateurs électriques.

Concernant la desserte en gaz, le raccordement n'est pas prévu au sein de l'opération.

Concernant l'éclairage public, l'ensemble de la ZAC disposera d'un éclairage public adapté aux différentes caractéristiques des espaces publics, alliant sobriété énergétique et fonctionnalité de déplacements. Les espaces avec un intérêt écologique fort seront traités spécifiquement afin de minimiser la gêne sur la faune.

## 2° - Équipements publics de superstructures financés par la ZAC

Le PEP, sous maîtrise d'ouvrage de la Commune de Cailloux-sur-Fontaines, comprend :

- un groupe scolaire de 14 classes a *minima*, qui sera conçu de manière à pouvoir évoluer dans le temps selon les besoins identifiés. Le groupe scolaire sera réalisé sur le lot 9, avec une emprise de 6 500 m<sup>2</sup> de foncier physique, qui sera cédée par l'aménageur à la Ville de Cailloux-sur-Fontaines. La ZAC prend en charge le financement d'environ 2,5 classes, au titre des besoins qu'elle génère,

- des places en structure petite enfance : la ZAC prend en charge le financement de 7 berceaux.

La part du coût des équipements publics de superstructures prise en charge par la ZAC s'élève à 2 005 972 € HT.

Les équipements réalisés seront incorporés dans le domaine public de chacune des collectivités concernées. Conformément à l'article R 311-8 du code de l'urbanisme, ce projet de PEP fera l'objet d'une approbation définitive ultérieurement.

## V - Bilan financier prévisionnel et modalités de financement des équipements de la ZAC du Favret

Les constructions situées à l'intérieur du périmètre de la ZAC sont exclues du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Les charges supportées par l'aménageur pour la réalisation de la ZAC sont couvertes par les produits à venir des cessions et le rachat d'une partie des ouvrages par les collectivités, la Métropole et la Ville de Cailloux-sur-Fontaines.

Le bilan financier prévisionnel s'équilibre en dépenses et en recettes à hauteur de 14 034 679 € HT sans participation à l'équilibre du bilan.

Le bilan comprend cependant des recettes liées aux rachats d'ouvrages pour un montant global de 1 125 559 € HT, selon les modalités décrites au traité de concession :

- dont 1 047 259 € HT pour la Métropole,
- dont 78 300 € HT pour la Ville de Cailloux-sur-Fontaines.

Une convention financière, jointe au dossier, fixant les modalités de prise en charge de l'ensemble des participations affectées au financement des équipements secondaires d'infrastructures et de superstructures dans le cadre de la ZAC du Favret, sera signée entre la Ville, l'aménageur et la Métropole.

Le bilan financier prévisionnel de l'opération s'établit comme suit :

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
études	507 400	vente des charges foncières	12 909 120
foncier	3 693 421	produits divers	0
travaux	5 600 285		
participation de la ZAC aux équipements publics	2 005 972	participations d'équilibre	0
frais généraux (frais divers et financiers)	621 179	dont Métropole	0
rémunération aménageur	960 000	dont Ville de Cailloux-sur-Fontaines	0

Dépenses	Montant (en € HT)	Recettes	Montant (en € HT)
provisions	646 422	rachats d'ouvrages	1 125 559
		<i>dont Métropole</i>	<i>1 047 259</i>
		<i>dont Ville de Cailloux-sur-Fontaines</i>	<i>78 300</i>
<b>Total</b>	<b>14 034 679</b>	<b>Total</b>	<b>14 034 679</b>

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

#### DELIBERE

##### 1° - Approuve :

a) - le dossier de réalisation de la ZAC du Favret à Cailloux-sur-Fontaines et, notamment, son projet de PEP et ses modalités de financement, le projet de programme global des constructions et le bilan financier prévisionnel, équilibré à hauteur de 14 034 679 € en dépenses et en recettes,

b) - la participation de la Métropole d'un montant de 1 047 259 € TTC au titre du rachat d'ouvrages,

c) - la convention financière à passer entre la Métropole, la SAS Cœur Cailloux aménagement et la Ville de Cailloux-sur-Fontaines relative aux modalités de prise en charge des participations publiques de la ZAC du Favret.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à signer ladite convention et à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Publié le : 17 octobre 2023**

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20231016-310715A-DE-1-1 Date de télétransmission : 17 octobre 2023 Date de réception préfecture : 17 octobre 2023
--